

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या कलम ५३ मध्ये व महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणेबाबत) नियम, १९९५ च्या नियमामध्ये सुधारणा करण्यासाठी शासनास शिफारशी करण्यासाठी समिती गठित करणे बाबत ...

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक:- मुद्रांक-२०२४/प्र.क्र.१८२/म-१(धोरण)

दालन क्र.एम-७ ए, पोटमाळा, मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय (विस्तार), मुंबई- ४०० ०३२.

दिनांक :- १९ ऑगस्ट, २०२४.

वाचा:- १) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८.

२) महाराष्ट्र मुद्रांक नियम (बाजारमूल्य निश्चित करणेबाबत मिळकतीचे वास्तव), १९९५.

प्रस्तावना:-

नोंदणी व मुद्रांक विभाग हा राज्य शासनाला मोठ्या प्रमाणात मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी च्या स्वरूपात महसूली उत्पन्न मिळवून देणारा प्रमुख विभाग आहे. महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ मधील कलम ३२ ब/३२B (अपिल), कलम ५३(१क) /५३ (१A) व कलम ५३क/५३A मध्ये मुद्रांक शुल्काच्या अपिल आणि पुनरीक्षणाची तरतूद केलेली आहे. उक्त तरतूदीमध्ये अपिल शास्तीचा आदेश मिळाल्याच्या दिनांकापासून ठराविक दिवसाच्या मर्यादेपर्यंत मुद्रांक जिल्हाधिकारी, नोंदणी उप महानिरीक्षक व मुद्रांक उप नियंत्रक, अपर मुख्य नियंत्रक व मुख्य महसूल नियंत्रक प्राधिकारी या सक्षम प्राधिका-यांकडे अपिल तथा पुनरीक्षणासाठी अर्ज करण्याची तरतूद आहे. परंतु, उक्त अधिनियमामध्ये अपिल तथा पुनरीक्षण किती कालमर्यादेमध्ये निकाली काढावेत याबद्दल ऊहापोह केलेला नाही. त्यामुळे सदर प्राधिका-यांकडे अपील व पुनरीक्षणाची अनेक प्रकरणे वर्षानुवर्षे प्रलंबित असून त्यामध्ये शासनाचा कोट्यवधी रुपयांचा महसूल अडकून पडला आहे. तसेच या सक्षम प्राधिका-यांच्या आदेशाविरुद्ध मा.उच्च न्यायालयात अपील करावे लागते. मा.उच्च न्यायालयातही अनेक प्रकरणे प्रलंबित असून त्यामध्ये मोठ्या प्रमाणात शासनाचा महसूल अडकून पडला आहे. याव्यतिरिक्त मा. महालेखापालांच्या नियमित लेखापरीक्षणामध्ये आढळून आलेल्या लेखा परिच्छेदांमध्येही मुद्रांक शुल्क कमी आकारल्याच्या किंवा चुकीच्या पद्धतीने आकारल्याची बाबी निदर्शनास आल्या आहेत. लेखा परिच्छेदांमध्ये नमूद प्रकरणांमध्येही कोट्यवधी रुपयांचा शासन महसूल अडकून पडलेला आहे. सदर महसूलाची वसूली करण्यासाठी किंवा सदर प्रकरणी योग्य निर्णय घेवून प्रकरणे तातडीने निकाली काढण्यासाठी शासनस्तरावर प्रकरणांचे पुनर्विलोकन करण्याची तरतूद अधिनियमात करणे अत्यंत निकडीची बाब झाली आहे. नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाच्या संकेतस्थळावरील आकडेवारीनुसार मुख्य नियंत्रक महसूल प्राधिकारी, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांच्याकडे सन १९८० पासूनची अनेक अपील व पुनरीक्षणाची प्रकरणे प्रलंबित आहेत. त्यामध्ये दिनांक १.६.२०२४ पर्यंत अपीलाची सुमारे १६७६ प्रकरणे प्रलंबित आहेत. तर दिनांक १.५.२०२४ पर्यंत पुनरीक्षणाची सुमारे १९१२ प्रकरणे प्रलंबित आहेत. तसेच त्यांच्या अधिनस्त मुद्रांक जिल्हाधिकारी, नोंदणी उप महानिरीक्षक व मुद्रांक उप नियंत्रक व अपर मुद्रांक नियंत्रक यांच्याकडे देखील अनेक प्रकरणे प्रलंबित असण्याची शक्यता आहे. मुद्रांक शुल्क थकीत असलेली अनेक प्रकरणे मा. उच्च न्यायालयात प्रविष्ट असून त्यामध्ये शासनाचा खूप मोठा मुद्रांक शुल्क महसूल प्रदिर्घ काळापासून अडकलेला आहे. तसेच काही प्रकरणांमध्ये मा. उच्च न्यायालयाने वसूलीच्या कार्यवाहीस स्थगिती दिलेली आहे. त्यामुळे या प्रकरणातील थकीत रकमेची वसूली करता येत नाही. या सर्व प्रकरणांमध्ये मोठ्या प्रमाणात शासन महसूल अडकून पडला आहे. सदर प्रकरणी प्रदीर्घ काळापासून सुनावणी घेतली नसल्यामुळे किंवा काही प्रकरणे निकालासाठी प्रलंबित असल्यामुळे

पक्षकारांची कामे वेळेवर होत नाहीत. त्यांना अनेक अडचणींना सामोरे जावे लागते. यामध्ये शासन महसूल अडकून पडतो व त्यातील पक्षकारांनाही नाहक त्रास सहन करावा लागत आहे. मुख्य नियंत्रक महसूल प्राधिकारी यांनी किंवा प्रकरण परतवे संबंधित अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई किंवा नोंदणी उपमहानिरीक्षक आणि मुद्रांक उपनियंत्रक यांनी उक्त अधिनियमाच्या तरतूदी खाली मुद्रांक शुल्काच्या किंवा मुल्यांकनाच्या निर्धारणाबाबत आदेश निर्गमित केले असल्यास त्याच्याविरुद्ध शासनाकडे कोणत्याही प्रकारचे अपीलाला किंवा पुनरीक्षणाचे अधिकार महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमामध्ये विहित करण्यात आलेले नाहीत. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये अपिल व पुनरीक्षणाच्या तरतूदी व प्रक्रियेमध्ये ज्याप्रमाणे सुधारणा केलेली आहे त्याचप्रमाणे महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ मधील कलम ३२ब/३२B (अपिल), कलम ५३(१क)/५३ (१A) व कलम ५३क/५३A मध्ये अपिल व पुनरीक्षणासाठी ठराविक कालमर्यादा निश्चित करून उक्त कायद्यामध्ये शासनाकडे अपील दाखल करण्याची किंवा पुनरीक्षणाची तरतूद विहित करण्यासाठी सुधारणा करणे आवश्यक आहे.

२. तसेच महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम, १९९५ मधील तरतुदीनुसार प्रत्येक वर्षी नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक तथा मुख्य महसूल नियंत्रक प्राधिकारी, महाराष्ट्र राज्य, पुणे हे दरवर्षी दिनांक १ एप्रिल रोजी वार्षिक मूल्यदर तक्ते प्रसिद्ध करीत असतात. वार्षिक मूल्य दर तक्त्यासोबत प्रत्येक वर्षी मूल्यांकनाच्या सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्यात येतात. सदरच्या मार्गदर्शक सूचना वार्षिक मूल्य दर तक्त्यांचा अविभाज्य भाग आहेत. सदर मार्गदर्शक सूचनांचा वापर करून, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दराचे आधारे दुय्यम निबंधक यांचेकडून दस्त मिळकतीचे बाजारमूल्य निश्चित केले जाते. एखाद्या विकसित भागामध्ये काही वेळा एखाद्या मिळकतीचे स्थळ निरीक्षण न करता त्या मिळकतीचा मूल्यदर तिच्या लगतच्या विकसित मिळकतीच्या मूल्यदराप्रमाणे आकारून वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये त्या मिळकतीचे दर प्रसिद्ध केले जातात. सदर मिळकतीचे गुणदोष जसे- जमीन व बांधकाम प्रकार, रस्ते, रेल्वे व इतर साधनांद्वारे मिळकतीच्या ठिकाणी सहज सुलभ प्रवेश, बाजारपेठेपासूनचे अंतर, जागेवरील जमिनीचा उंच सखल भाग, जागेतून जाणाऱ्या उच्च दाबाच्या विद्युत वाहिन्या, नाले, स्मशानभूमी, कचरा डेपो, औद्योगिक किंवा व्यापारी कार्य, ठिकाण व मालमत्तेचे परिस्थितीजन्य फायदे किंवा तोटे इ. बाबी विचारात घेवून मूल्यदर ठरविणे अपेक्षित आहे. दरवर्षी १ एप्रिल रोजी वार्षिक मूल्यदर तक्ते प्रसिद्ध केल्यानंतर त्याबाबत शासनाकडे तसेच नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे यांना मूल्यदरामध्ये वाढ किंवा घट देण्याबाबतचे अनेक विनंती अर्ज प्राप्त होतात. सर्व अर्जांवर विशिष्ट कालावधीत कार्यवाही करणे किंवा त्यांनी विनंती केल्याप्रमाणे मूल्यदरात घट किंवा वाढ देणे शक्य होत नाही. त्यामुळे अर्जदारांना पुढील वर्षीचे वार्षिक मूल्यदर तक्ते प्रसिद्ध होईपर्यंत वाट पहावी लागते. यात बराच कालावधी जात असल्याने मिळकतीचा विकास करता येत नाही. त्यामुळे त्यांना आर्थिक नुकसानीस सामोरे जावे लागते. लगतच्या विकसित मिळकतीप्रमाणे मूल्यदर निश्चित केल्यास तुलनेने अधिक मूल्यदरामुळे विकासकास मिळकतीचा विकास करण्यास तसेच विक्री करण्यास अनेक समस्या निर्माण होतात. यास्तव मिळकतीच्या मूल्यदरामध्ये तिच्या गुणदोषांचा विचार करून मूल्यदरामध्ये आर्थिक वर्षात कधीही सुधारणा/बदल करण्याबाबत वा वाढ किंवा घट देण्याबाबत शासनाच्या स्तरावर कार्यवाही होणे अपेक्षित आहे. याबाबत महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम, १९९५ मधील नियम क्र. ४(९) मध्ये शासनास अधिकार प्रदान करण्यात आलेले आहेत. शासनाच्या अधिकारांबाबत अधिक स्पष्टता आणण्यासाठी त्यामध्ये सर्वसमावेशक सुधारणा करणे अत्यंत गरजेचे आहे.

३. वर नमूद पार्श्वभूमीवर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या अपील व पुनरीक्षणाच्या अनुषंगिक कलम ५३ (१क) व कलम ५३ क मध्ये सुधारणा करून शासनस्तरावर अपीलाची व पुनरीक्षणाची कार्यवाही करण्याची तरतूद विहित करण्यासाठी मुद्रांक अधिनियमामध्ये नव्याने कलम समाविष्ट करणे व इतर अनुषंगिक सुधारणा करण्याबाबत शिफारस करणे तसेच महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणेबाबत) नियम, १९९५ च्या नियम ४ च्या उप-नियम (९) मध्ये शासनाच्या अधिकारांबाबत अधिक

स्पष्टता आणण्याबाबत व त्यामधील तरतुदी अधिक परिणामकारक करण्यासाठी चर्चा/उहापोह करून त्यात सुधारणेच्या दृष्टीने शासनास शिफारशी करण्यासाठी समिती गठीत करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या अपील व पुनरीक्षण तरतुदीच्या अनुषंगिक कलम ५३ (१क) व कलम ५३ क मध्ये सुधारणा करून शासनस्तरावर अपीलाची व पुनरीक्षणाची कार्यवाही करण्याची तरतूद विहित करण्यासाठी मुद्रांक अधिनियमामध्ये नव्याने कलम समाविष्ट करणे व इतर अनुषंगिक सुधारणा करण्याबाबत शिफारस करण्यासाठी व महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणेबाबत) नियम, १९९५ च्या नियम ४ च्या उप-नियम (९) मध्ये शासनाच्या अधिकाराबाबत अधिक स्पष्टता आणण्याबाबत शिफारशी करणे व त्यामधील तरतुदी अधिक परिणामकारक करण्यासाठी त्यात सुधारणा करण्याच्या अनुषंगाने सर्वेकष अभ्यास करून शासनास शिफारशी करण्यासाठी मा.अ.मु.स.(महसूल) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांच्या अध्यक्षतेखाली खालीलप्रमाणे समिती गठीत करण्यास शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

अ.क्र.	अधिकार्याचे नाव	पदनाम
१.	मा.अ.मु.स.(महसूल) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.	अध्यक्ष
२.	नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.	सदस्य
३.	अध्यक्ष, क्रेडाई मुंबई.	सदस्य
४.	अध्यक्ष / प्रतिनिधी, क्रेडाई ठाणे.	सदस्य
५.	अध्यक्ष / प्रतिनिधी, क्रेडाई नाशिक.	सदस्य
६.	अध्यक्ष / प्रतिनिधी, क्रेडाई पुणे.	सदस्य
७.	सहसंचालक, नगररचना (मुल्यांकन) नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.	सदस्य
८.	नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक (मुख्यालय), महाराष्ट्र राज्य, पुणे.	सदस्य
९.	उप सचिव (म-१ धो) ,महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.	सदस्य सचिव

२. समितीची कार्यकक्षा:-

- १) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या अपील व पुनरीक्षण तरतुदीच्या अनुषंगिक कलम ५३ (१क) व कलम ५३ क मध्ये सुधारणा करून शासनस्तरावर अपीलाची व पुनरीक्षणाची कार्यवाही करण्याची तरतूद विहित करण्यासाठी अधिनियमामध्ये नव्याने कलम समाविष्ट करणे व इतर अनुषंगिक सुधारणा करण्याबाबत शिफारस करणे.
- २) महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणेबाबत) नियम, १९९५ च्या नियम ४ च्या उप-नियम (९) मध्ये शासनाच्या अधिकाराबाबत अधिक स्पष्टता आणण्याबाबत शिफारशी करणे.
- ३) समितीच्या अध्यक्षांना सदर कामासाठी उपरोक्त नमूद सदस्यांव्यतिरिक्त क्षेत्रीय स्तरावरील माहितगार किंवा अभ्यासू अधिकारी किंवा तज्ज्ञ व्यक्तींना समितीच्या बैठकीस बोलविण्याचा अधिकार राहिल.
- ४) समिती अध्यक्ष बैठकीसाठी वेळोवेळी निर्देश देतील, त्यावेळी वरील सर्व समिती सदस्यांनी बैठकीस उपस्थित रहावे.
- ५) समितीने सविस्तर अहवाल एक महिन्यात शासनास सादर करावा.

३. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेतांक २०२४०८२०११२२०५२११९ असा आहे. हा निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(सत्यनारायण बजाज)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रति,

- १) मा. राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई- ४०० ०३२.
- २) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.
- ३) मा. उपमुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव/सचिव, मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.
- ४) मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.
- ५) मा. सभापती/ अध्यक्ष, (विधानपरिषद/विधानसभा) यांचे खाजगी सचिव, विधान भवन, मुंबई-३२.
- ६) मा. उपसभापती/ उपाध्यक्ष, (विधानपरिषद/विधानसभा) यांचे खाजगी सचिव, विधान भवन, मुंबई.
- ७) मा. विरोधी पक्षनेता (विधानपरिषद/विधानसभा) यांचे खाजगी सचिव, विधान भवन, मुंबई-३२.
- ८) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
- ९) मा.अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- १०) नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे-४११ ००१.
- ११) अध्यक्ष / प्रतिनिधी, क्रेडाई मुंबई, ठाणे, पुणे, नाशिक.
- १२) सहसंचालक, नगररचना (मुल्यांकन) नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
- १३) नोंदणी उप महानिरीक्षक व मुद्रांक उप नियंत्रक (मुख्यालय), महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- १४) निवडनस्ती, कार्यासन (म-१), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.